

GEOM. SAGLIBENE DI NOTO GIUSEPPE

Via Vittorio Veneto n 151

15033 Villanova Monferrato (AL)

Telefono: 338/8747960

e-mail: studiosaglibene@gmail.com

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

**del più probabile valore di mercato dell'alloggio posto al piano primo dell'immobile sito
nel Comune di Casale Monferrato (AL) – via Candiani D'Olivola, 7A**

Committente

Avv. Castelli Marina in qualità di curatore dell'eredità giacente di (



Casale Monferrato, 05/06/2024

Geom. Saglibene di Noto Giuseppe

RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'alloggio posto al piano secondo e della cantina posta al piano seminterrato, dell'immobile sito nel comune di **Casale Monferrato (AL)**, Via Candiani D'Olivola, 7A facente parte del "Condominio Finanziari"

COMMITTENTE

Avv. Castelli Marina con studio in Casale Monferrato in via Vigliani n. 36 in qualità di curatore dell'eredità giacente di _____ a, CF _____, nato a Casale Monferrato (AL) il _____ e deceduta a Casale Monferrato (AL) il _____ ..

CONSULENTE TECNICO

Geom. Saglibene di Noto Giuseppe nato a Roccapalumba (PA) il giorno 16/08/1977, residente in Villanova Monferrato (AL), Via Vittorio Veneto n. 151, codice fiscale SGL GPP 77M16 H428L, con studio in Villanova Monferrato (AL), Via Vittorio Veneto n. 151, iscritto all'albo dei Geometri di Casale Monferrato al n. 643

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dell'immobile è stata effettuata utilizzando l'OMI primo semestre dell'anno 2023

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **geom. Saglibene di Noto Giuseppe** con studio in Villanova Monferrato (AL), Via Vittorio Veneto n. 151, iscritto all'albo dei geometri di Casale Monferrato al n. 643, a seguito dell'incarico ricevuto in data 18/09/2023 **dall'avvocato Castelli Marina** in qualità curatore dell'eredità giacente di _____ li redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'alloggio posto al piano secondo e della cantina posta al piano seminterrato dell'immobile sito nel comune di Casale Monferrato (AL), via Candiani D'Olivola 7A, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

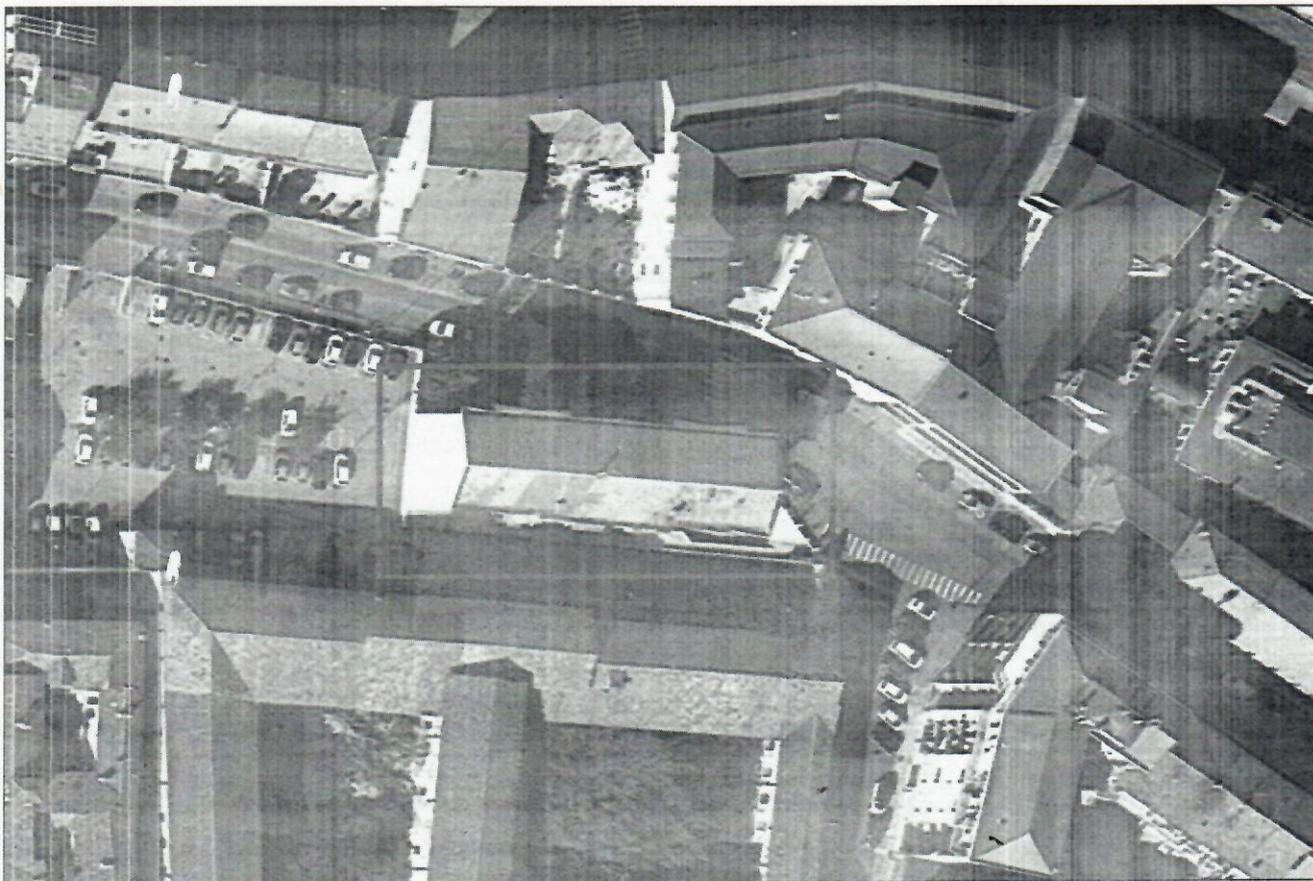
Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 20/03/2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata utilizzando l'OMI relativo al primo semestre dell'anno 2023.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'unità immobiliare posta al piano secondo e la cantina posta al piano seminterrato si trovano all'interno dell'immobile ubicato in Casale Monferrato (AL), Via Candiani D'Olivola 7A (vedi foto sottostante)



2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo nell'alloggio e nella cantina, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Alloggio posto al piano secondo dell'immobile sito nel Comune di Casale Monferrato (AL), Via Candiani D'Olivola 7A, con annessa cantina, censito al foglio 36, particella 3429, sub. 5 (catasto fabbricati)

4. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE

Comune: CASALE MONFERRATO (AL)
Indirizzo: Via Candiani D'Olivola n. 7A

Quote di proprietà:

_____ nata a Casale Monferrato (AL) il _____ 5 – CF

Dati catastali:

Alloggio con annessa cantina - Catasto Fabbricati, foglio 36, particella 3429, sub. 5 – categoria A2 – classe 02 – consistenza 5 vani – rendita 490,63 euro

Descrizione dell'immobile e confini:

l'alloggio posto al piano secondo e la cantina posta al piano seminterrato fanno parte di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costruito negli anni sessanta.

Gli elementi portanti sono i seguenti:

struttura in cemento armato, muratura di tamponamento, solai in laterocemento, tetto tipo a padiglione con struttura portante in cemento armato e manto di copertura in tegole di cotto.

Le porzioni oggetto di stima sono:

- appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano secondo, di superficie lorda pari a mq 57,00 circa
- cantina, posto al piano seminterrato di superficie lorda pari a mq 6,00 circa

L'appartamento è composto da:

- ingresso/corridoio
- soggiorno
- cucina
- n. 2 camere
- n. 1 bagno

Le pareti sono totalmente intonacate al civile e tinteggiate di colore chiaro, i pavimenti sono in graniglia di marmo e parquet di buona fattura.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione. Gli infissi in legno, dotati di vetro singolo, sono in buono stato di conservazione.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia, rispondenti alle vigenti normative.



FOTO 1 – alloggio – piano secondo - soggiorno

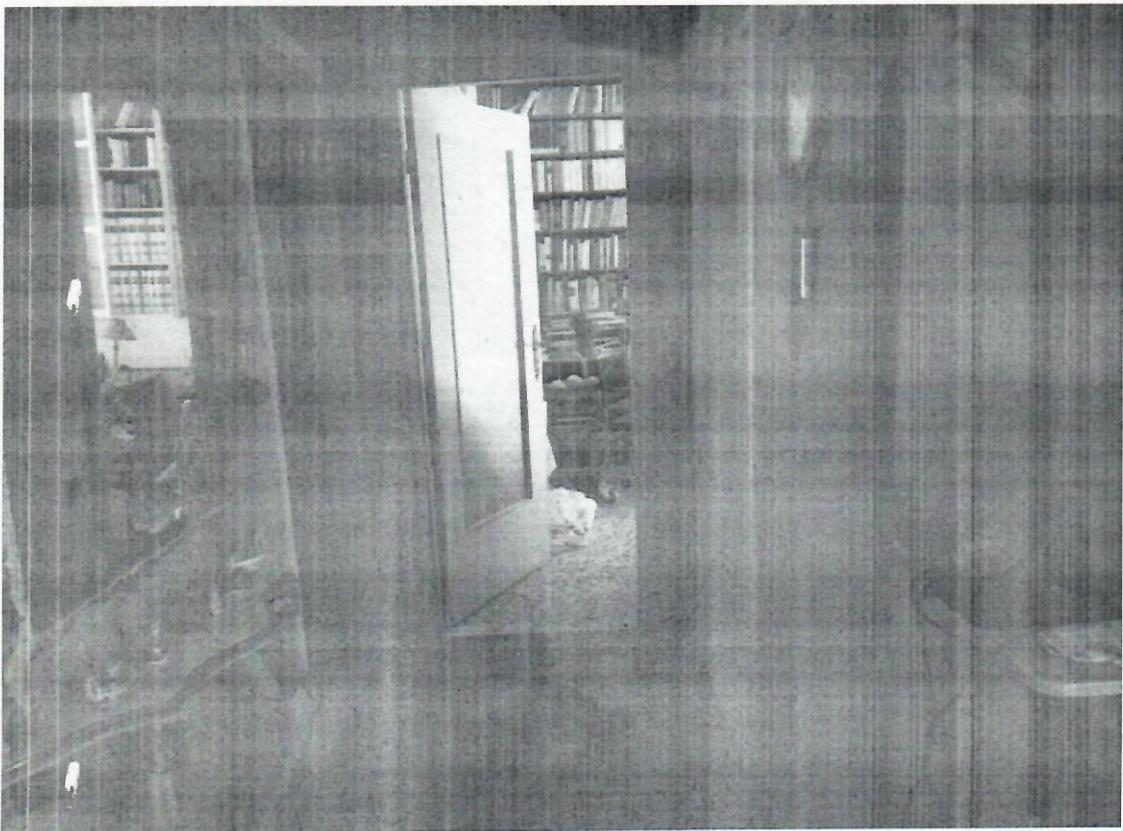


FOTO 2 – alloggio – piano secondo – ingresso/corridoio

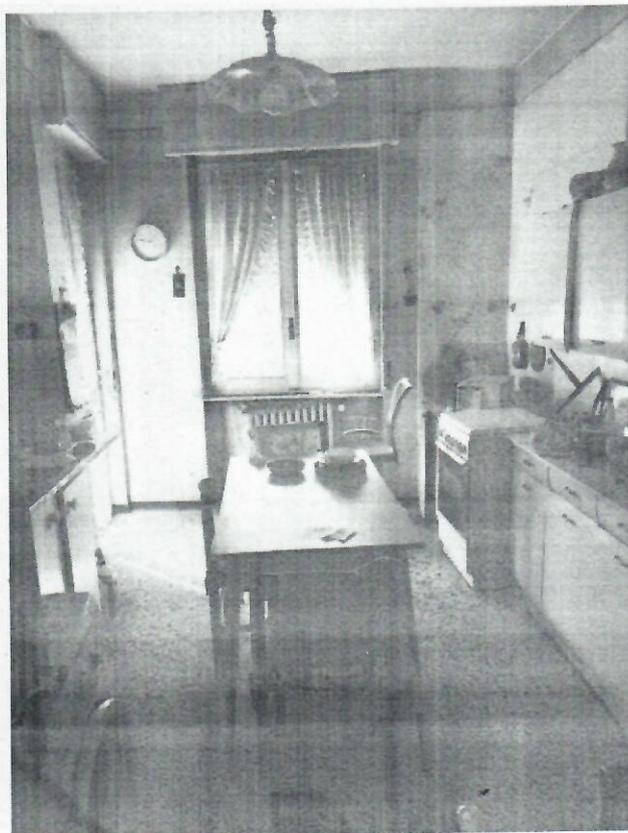


FOTO 3 – alloggio - piano secondo - cucina



FOTO 4 – alloggio – piano secondo – bagno

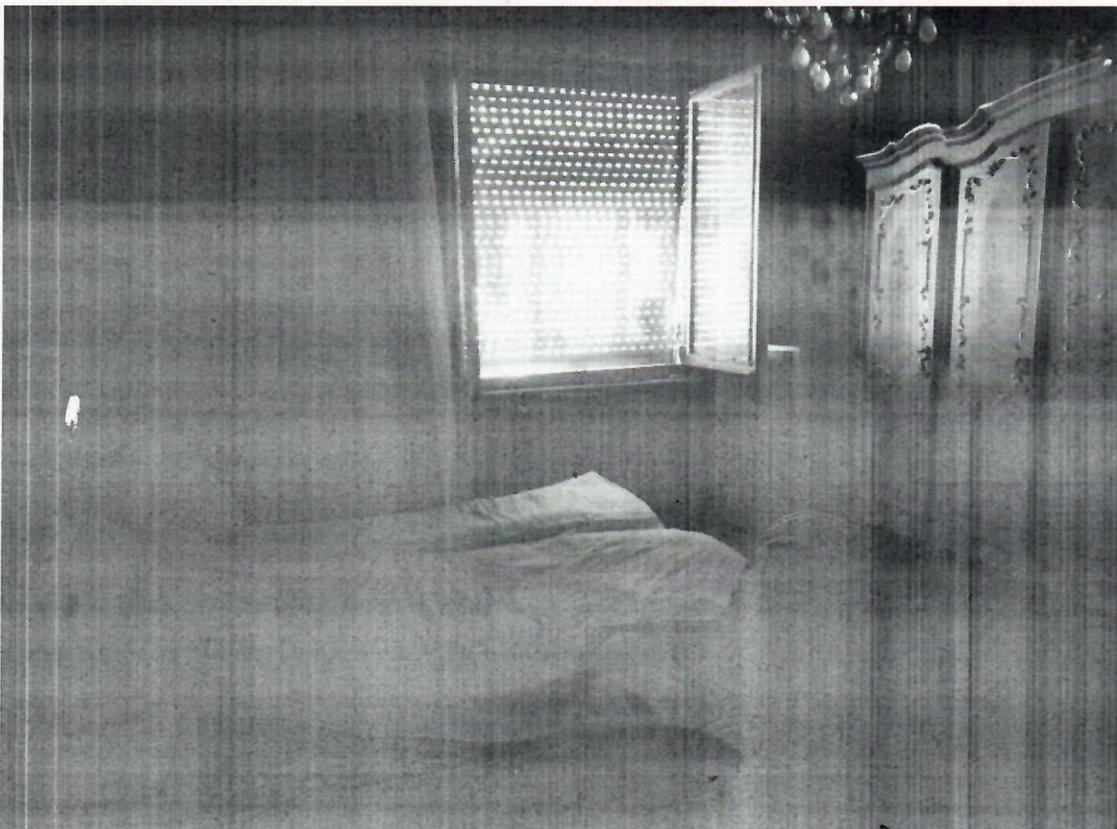


FOTO 5 – alloggio - piano secondo – camera 1

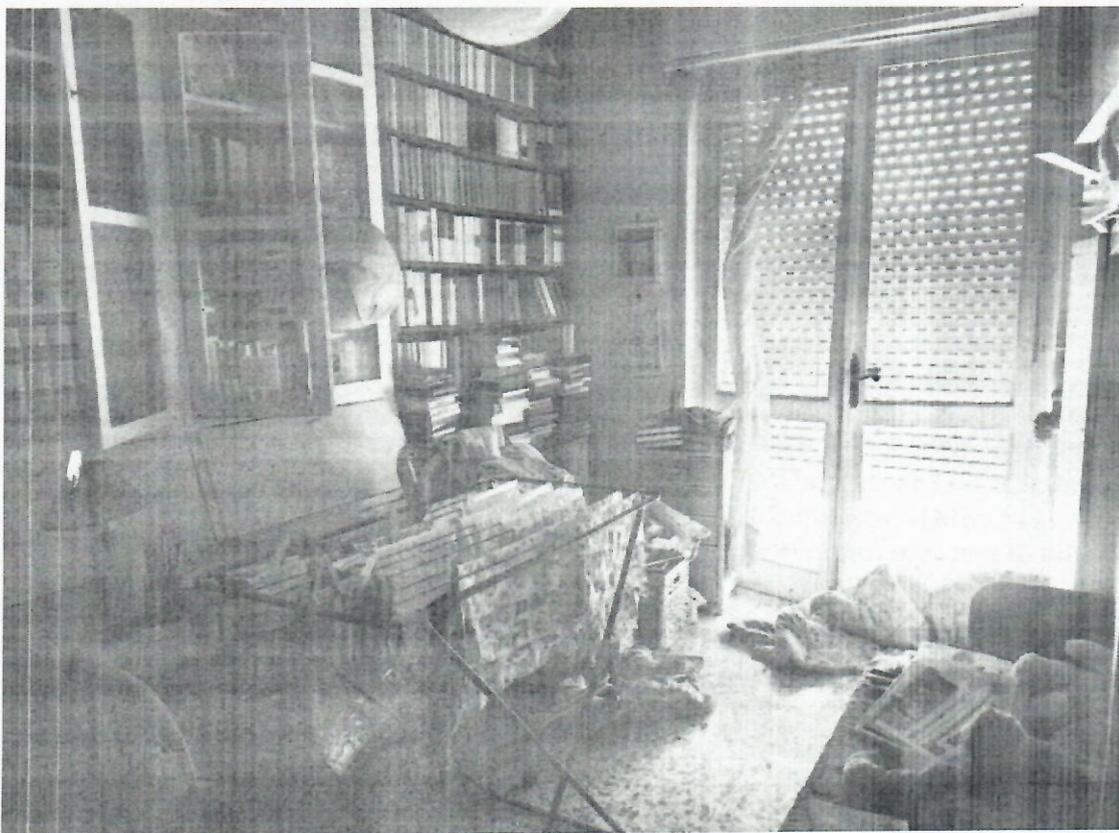


FOTO 6 – alloggio - piano secondo – camera 2

5. REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile risulta edificato tramite la seguente pratica comunale:

- **CONCESSIONE N. 78 DEL 30/04/1959**

6. REGOLARITA' CATASTALE

Dal punto di vista catastale, a seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territoriale di Alessandria di scheda planimetrica catastale riferita all'unità immobiliare e di una sua puntuale verifica sul luogo, si rileva quanto riportato in corrispondenza del punto "regolarità urbanistica".

7. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato una ricerca sul sito dell'Agenzia delle Entrate - tabella OMI (vedi tabella allegata)

Area_territoriale@regione	Prov	Comune_1@Comune_cata	Comune_2@Comune_cata	Zona	Link@linka	Cod_tipo	Descr_tipo@desc	Stato_gre@Comod_mn	Comp_max	Sup_Nl_cata@Comod_mn	Loc_max	Sup_Nl_cata	
NORD-OVEST	AL	1006039	A25*	9885	CASALE M/B	B1	AL0000061	20 Ab.tasare	NORMALE P	640	960 L	2,7	3,9 L
NORD-OVEST	AL	1006039	A25*	9885	CASALE M/B	B1	AL0000061	13 Box	NORMALE P	590	880 L	3,8	5 L
NORD-OVEST	AL	1006039	A25*	9885	CASALE M/B	B1	AL0000061	14 Post auto	NORMALE P	480	650 L	2,5	3,1 L
NORD-OVEST	AL	1006039	A25*	9885	CASALE M/B	B1	AL0000061	15 Post auto	NORMALE P	380	500 L	1,3	2,1 L
NORD-OVEST	AL	1006039	A25*	9885	CASALE M/B	B1	AL0000061	9 Magazzini	NORMALE P	650	1300 L	3,8	4,3 L
NORD-OVEST	AL	1006039	A25*	9885	CASALE M/B	B1	AL0000061	8 Negozi	NORMALE P	550	1100 L	2,0	17,0 L
NORD-OVEST	AL	1006039	A25*	9885	CASALE M/B	B1	AL0000061	6 Uffici	NORMALE P	1000	1400 L	3,8	6,2 L
NORD-OVEST	AL	1006039	A25*	9885	CASALE M/B	B1	AL0000061	10 Laboratori	NORMALE P	1350	1750 L	1,7	6,1 L
NORD-OVEST	AL	1006039	A25*	9885	CASALE M/C	L2	AL0000044	20 Ab.tasare	NORMALE P	540	810 L	2,0	3,5 L
NORD-OVEST	AL	1006039	A25*	9884	CASALE M/C	L2	AL0000044	13 Box	NORMALE P	480	720 L	1,5	4,1 L
NORD-OVEST	AL	1006039	A25*	9885	CASALE M/C	L2	AL0000044	14 Post auto	NORMALE P	380	570 L	2,5	2,6 L

TABELLA OMI

8. VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

Comune: CASALE MONFERRATO (AL)

Dati catastali: Fg. 36, part. 3429, sub. 5

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	70,00 mq	100%	70,00 mq
cantina	6,00 mq	35%	2,10 mq
Superficie commerciale totale			mq 72,10

VALORI DI MERCATO RILEVATI - abitazioni	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	640,00 euro
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	960,00 euro
Valore medio di mercato unitario al mq	800,00 euro

VALORE STIMATO - alloggio con annessa cantina - 57.680,00 euro
(euro cinquantasettemilaseicentottanta/00)

9. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **geom. Saglibene Di Noto Giuseppe** con studio in Villanova Monferrato (AL), Via Vittorio Veneto n. 151, iscritto all'albo dei Geometri di Casale Monferrato al n. 643

D I C H I A R A

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

**57.680,00 euro (alloggio con annessa cantina)
(euro cinquantamilaseicentottanta/00)**

Valori di mercato che può essere arrotondato nel seguente modo:

- **50.000,00 euro per alloggio con annessa cantina;**

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Casale Monferrato (AL), 05/06/2024

Il tecnico

10. ALLEGATI

- 1 - Estratto di mappa**
- 2 - Planimetria appartamento + cantina**

1 - ESTRATTO DI MAPPA



2 - PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO CON CANTINA

